

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 15.02.2018 r., godz. 16:00

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Powitanie gości i członków Komisji.
3. Stwierdzenie prawomocności posiedzenia.
4. Przyjęcie porządku posiedzenia.
5. Przyjęcie protokołu z dnia 08.02.2018 r.
6. Przyjęcie wniosków pokontrolnych z kontroli szkoły przy ul. Konwaliowej.
8. Sprawy bieżące.
9. Wolne głosy i wnioski.
10. Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący Komisji G. Łukszo otworzył posiedzenie Komisji w dniu 15.02.2018 r., witając członków Komisji. Następnie Przewodniczący stwierdził prawomocność posiedzenia – wszyscy członkowie Komisji obecni. Porządek posiedzenia oraz protokół z dnia 8 lutego br. został jednogłośnie przyjęty przez Komisję.

Przewodniczący G. Łukszo przypomniał, że protokół pokontrolny z kontroli szkoły przy ul. Konwaliowej jest bardzo obszerny. Komisja spotkała się w tej sprawie na dwóch posiedzeniach – 25.10.16. i 03.10.17. Przewodniczący dodał, że protokół nie został podpisany przez Wójta w części dotyczącej powyższych posiedzeń. Następnie Przewodniczący odczytał protokół z kontroli (załącznik nr 1 do niniejszego protokołu).

Radny M. Przybylski podsumowując odczytany protokół stwierdził, że czasu niestety nie da się cofnąć, a kontrola przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną ma mieć taką wartość dodaną, by w przyszłości podobne błędy nie były już popełniane. Radny sformułował 4 wnioski pokontrolne:

1. **„Przedłożenie przez organ wykonawczy dokumentacji dotyczącej kompleksowej kontroli mającej miejsce w Urzędzie Gminy, w zakresie umów określonych na str. 2 protokołu pokontrolnego w pkt 1-4”.**

Radny M. Przybylski dodał, że musi być jakiś ślad po kontroli inwestycji za ponad 26 mln zł brutto. W przypadku braku dokumentacji w Urzędzie, organ wykonawczy powinien pozyskać ją z RIO lub udzielić odpowiedzi pisemnej, że nie posiada takich dokumentów.

2. **„Przeprowadzanie w przyszłości szczegółowej analizy finansowej w przypadku dużych inwestycji, skutkujących długoletnimi zmianami w WPF-ie”.**

Radny M. Przybylski przypomniał, że omawiana na sesji zmiana WPF-u na ponad 1 mln 700 tys. zł w okresie 15 lat, nie została poprzedzona szczegółową analizą finansową przedsięwzięcia.

3. **„Przeprowadzanie w przyszłości analizy lokalizacji każdej inwestycji”.**

Radny M. Przybylski przypomniał, że takie dyskusje miały już miejsce. Przykładem może być temat lokalizacji ZGK. Niestety na temat lokalizacji szkoły podobnej dyskusji nie przeprowadzono. Brano pod uwagę dwie możliwości – rozbudowę istniejącej szkoły za ok. 2-3 mln zł lub budowę nowej szkoły przy ul. Konwaliowej. Zarząd osiedla Złotniki – Osiedle oraz rada sołecka wsi Złotniki – Wieś wprowadziła trzecią lokalizację – teren firmy Skanska. Wokół tych lokalizacji nie odbyła się szczegółowa dyskusja. Radni z ówczesnej komisji oświaty poparli wniosek sołectwa i osiedla. Niestety lapidarna informacja wójta o rzekomej niechęci firmy SKANSKA do sprzedaży części tej nieruchomości storpedowała ten pomysł. Skanska przy sprzedaży nie chciała podzielić terenu, a gmina nie chciała zakupić całości z powodu braku funduszy. Nie odbyły się niestety żadne rozmowy w tej sprawie z firmą Skanska. Jak się później okazało, możliwe było podzielenie terenu. Zabrakło niestety negocjacji.

Radny J. Ankiewicz zaznaczył, że jedynym miejscem, które miało już plan zagospodarowania umożliwiający budowę szkoły, był teren ul. Konwaliowej. Budowa szkoły w Złotnikach przedłużyłaby czas realizacji tej inwestycji.

Radny M. Przybylski stwierdził, że problem polegał na tym, że w latach 2010-2011 mówiono jedynie o potrzebie rozbudowy szkoły. Plan w Złotnikach można było wywołać wcześniej i tak samo jak w przypadku ul. Konwaliowej, rozpocząć budowę szkoły w 2014 r. Zdaniem radnego w tym przypadku, zabrakło woli politycznej, a nie planistycznej. Lokalizacja szkoły jest natomiast pochodną m.in. niewłaściwie przeprowadzonych negocjacji ze Skanską w 2012 r.

4. „Zobowiązanie Wójta do przeprowadzenia analizy wykorzystania budynku przy ul. Konwaliowej w perspektywie najbliższych 5 lat”.

Zdaniem radnego M. Przybylskiego sytuacja oświatowa uległa zmianie. Szczęściolatkowie nie będą już uczniami szkoły podstawowej. Dodatkowo jeden z roczników opuści w ogóle szkołę i pójdzie do szkół średnich poza terenem gminy. Należy zastanowić się nad wykorzystaniem istniejącego budynku, szukać nowych funkcji, zwłaszcza, że zawarta umowa dopuszcza taką możliwość.

Radny J. Ankiewicz zaznaczył, że należy przypomnieć Wójtowi o mpzp ul. Sprzecznej. Trzeba wywołać plan wraz z obsługą komunikacyjną tego terenu.

Radny M. Przybylski dodał, że plan nie powinien przysporzyć problemów komunikacyjnych, a wpływy z PIT-ów mogą być spore.

Radny W. Majewski stwierdził, że należy zwrócić uwagę na ul. Jaśminową, która jest przez cały czas dzierżawiona przez gminę. Radny zawnioskował o przyspieszenie procedowania planu dotyczącego tej ulicy i wykupienie gruntu. Radny J. Ankiewicz dodał, że można przyspieszyć procedowanie poprzez wyłączenie tego fragmentu z planu.

Termin kolejnego posiedzenia Komisji Rewizyjnej ustalono na dzień 1 marca br. Na posiedzenie zostaną zaproszeni Panowie Droźniewscy, którzy złożyli skargę na działanie Wójta Gminy.

W związku z brakiem dalszej dyskusji Przewodniczący G. Łukso zakończył posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Sporządziła:

Dorota Majchrzak

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej:

Grzegorz Łukso

ZALĄCZNIK NR 1
DO PROTOKOŁU KR
Z DNIA 15.10.2017

Suchy Las, 25.10.2017 r.

**Protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las
przeprowadzonej w zakresie realizacji inwestycji oświatowej - filii Szkoły Podstawowej
w Suchym Lesie przy ul. Konwaliowej**

(PROJEKT)

Na podstawie § 17, ust. 1. Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las stanowiącego załącznik nr 6 do Statutu Gminy Suchy Las sporządza się protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las w zakresie Kontrola została przeprowadzona na podstawie planu pracy Komisji Rewizyjnej w 2015 r. Kontrolę prowadzono podczas dwóch posiedzeń Komisji Rewizyjnej: 25.10.2016 r. oraz 3.10.2017 r.

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las z dnia 25.10.2016 r.

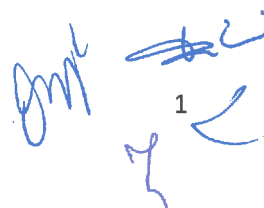
W posiedzeniu uczestniczył G. Wojtera – Wójt Gminy, A. Serafin – kierownik Referatu Opłat i Nabywania Nieruchomości oraz R. Urbaniak – kierownik Referatu Zamówień Publicznych i Środków Zewnętrznych Urzędu Gminy.

Przewodniczący G. Łukszo rozpoczął dyskusję w sprawie Filii Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie przy ul. Konwaliowej (zwanej dalej Filią). Przewodniczący Komisji odniósł się do kwestii lokalizacji budynku Filii; stwierdził, że miejsce pod budowę szkoły zawsze kojarzyło się jemu z lokalizacją w zwartej zabudowie, np. pośrodku osiedla mieszkaniowego. W ten sposób planowano układy urbanistyczne, zwłaszcza w przeszłości, tak aby dzieci miały jak najkrótszą drogę z domu do szkoły. Lokalizacja jaką wybrano dla Filii budziła kontrowersje, ponieważ teren ten do niedawna było otoczony polami i znajduje się na uboczu Suchego Lasu.

Wójt Gminy stwierdził, że nie ma teorii urbanistycznych nakazujących lokalizację szkół czy innych obiektów oświatowych tylko na osiedlach mieszkaniowych o zwartej zabudowie. Wówczas, kiedy decydowano o lokalizacji Filii nie było ul. Konwaliowej. Dziś Filia znajduje się w granicach osiedla Suchy Las – Wschód. Filia jest oddalona od zabudowań mieszkaniowych, ale nie ma utrudnień komunikacyjnych w dojeździe do tego obiektu. Lokalizacja Filii wewnątrz zwartej zabudowie mogłaby powodować trudności komunikacyjne w dotarciu do niej. Podczas dyskusji nad lokalizacją nowej szkoły brano pod uwagę różne warianty, dyskutowano o lokalizacji w rejonie ul. Sprzeczej, Leśnej czy na terenie Złotnik – Osiedla. Lokalizacja dla funkcji oświatowej w planie miejscowym w rejonie ul. Konwaliowej została przyjęta jako rozwiązanie optymalne. Filia powstała na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Radny J. Ankiewicz wspominał, że podczas dyskusji nad lokalizacją nowej szkoły brano również pod uwagę opcję rozbudowy dotychczasowego budynku przy ul. Poziomkowej. Rada Gminy podjęła decyzję o lokalizacji funkcji oświatowej w rejonie ul. Konwaliowej, aby nie rozbudowywać szkoły przy ul. Poziomkowej kosztem boiska. Ponadto, brano pod uwagę kwestię trudnego dojazdu wąskimi ulicami dla wzmożonego ruchu samochodowego, który w jeszcze większym stopniu generowałaby rozbudowana szkoła. Rada zgodziła się na propozycję Wójta Gminy dotyczącej lokalizacji przy ul. Konwaliowej.

Wójt Gminy odnosząc się do koncepcji urbanistycznych, na które powołał się Przewodniczący Komisji podkreślił, że dyskusja nad lokalizacją nowej szkoły trwała od 2000 r. i wykazała, że ta inwestycja powinna być realizowana na gruntach gminnych. Wśród kilku dyskutowanych propozycji lokalizacji wymieniono także rejon ul. Strażackiej.


1

Radny J. Ankiewicz poinformował, że gdy mieszkańcy uzyskali informację, iż rozważana jest lokalizacja szkoły w rejonie ul. Strażackiej to pojawiły się liczne głosy sprzeciwu.

Przewodniczący Komisji stwierdził, że Filia została wybudowana w raczej niespotykanej formule partnerstwa publiczno – prywatnego i pytał o kwestię przetargu na projekt budynku Filii.

Wójt Gminy zaznaczył, że przed projektem była koncepcja i następnie Gmina ogłosiła przetarg na projekt. Projekt został wykonany łącznie z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie umowy zawartej z projektantem Gmina stała się właścicielem praw autorskich do projektu. Zakładano możliwość realizacji budowy Filii w oparciu o udział podmiotu prywatnego i dlatego zadbano o prawo własności do projektu. Projekt wykonało biuro projektowe.

Przewodniczący G. Łukszo pytał czy projekt był kompletny i obejmował także przyłącza dla mediów.

Wójt poinformował, że projekt obejmował przyłącza.

Radny M. Przybylski podkreślił, że Filia nie była realizowana w oparciu o przepisy ustawy z 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym, ale na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Wójt Gminy stwierdził, że o partnerstwie publiczno – prywatnym można w tym przypadku mówić jedynie potocznie; nie mamy w sytuacji Filii do czynienia z partnerstwem publiczno – prywatnym w formalnym rozumieniu art. 4 ustawy z 2008 r. Umowa została zawarta w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego. Gmina zorganizowała przetarg na oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

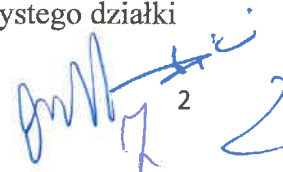
Przewodniczący Komisji pytał o nadzór prawny nad przedmiotowym przedsięwzięciem.

Wójt Gminy poinformował, że przy tym przedsięwzięciu wyłonienia podmiotu prywatnego dla realizacji Filii Gmina korzystała z pomocy kancelarii prawnej „Stachura, Skrzypiński & Wspólnicy”, która opiniowała procedowane umowy oraz pracował zespół złożony z pracowników Urzędu Gminy.

Radny M. Przybylski pytał jakie umowy zostały zawarte w ramach tego przedsięwzięcia.

A. Serafin poinformowała, że:

1. Pierwszą umową była umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z dnia 10.02.2014 r. pomiędzy Gminą Suchy Las a MHA Invest Sp. z o.o. Na mocy tej umowy Gmina oddała w użytkowanie wieczyste działkę nr 217/12 w Suchym Lesie na okres 40 lat, czyli minimalny okres wynikający z przepisów Kodeksu cywilnego. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 15% ceny, która została wylicytowana w przetargu oraz opłaty roczne w wysokości 3% ceny. Przed zawarciem umowy spółka wyłoniona w przetargu zapłaciła pierwszą opłatę z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w kwocie 180.441,18 zł brutto oraz kwotę z tytułu przejęcia projektu budowlanego.
2. Druga umowa została zawarta w dniu 12.05.2014 r. i dotyczyła ustanowienia służebności gruntowej w celu zagwarantowania na rzecz Gminy dostępu do boiska przez działkę nr 217/12.
3. Trzecia umowa z dnia 12.05.2014 r. to umowa dzierżawy, której przedmiotem jest cała nieruchomość, tj. działka gruntu nr 217/12 w Suchym Lesie oraz budynek Filii, który według umowy miał zostać na niej posadowiony. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 15 lat. Z jej tytułu Gmina zobowiązana jest uiszczać spółce czynsz w wysokości 1 428 000 zł netto rocznie.
4. Czwarta umowa z dnia 12.05.2014 r. to przedwstępna umowa sprzedaży z której wynika, że po wygaśnięciu ww. umowy dzierżawy wydzierżawiający czyli spółka MHA Invest Sp. z o.o. odsprzeda Gminie prawo użytkowania wieczystego działki


2

nr 217/12 oraz prawo własności budynku Filii na niej posadowionego za cenę 1 grosza.

Radny M. Przybylski pytał czy MHA Invest Sp. z o.o. wnosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ponieważ z jego wiedzy wynika, że obiekty oświatowe są zwolnione z tej opłaty.

A. Serafin zaznaczyła, że kwestia opłacania przez MHA Invest Sp. z o.o. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego była konsultowana z kancelarią prawną, która stwierdziła, że działalność spółki to po prostu działalność gospodarcza, a nie działalność oświatowa i w związku z tym została przyjęta maksymalna wysokość opłaty. Gdyby została przyjęta stawka jak za prowadzenie działalności oświatowej mogłyby się pojawić zarzuty, że stawka została zaniżona. Ponadto, spółka opłaca podatek od nieruchomości także z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ MHA Invest Sp. z o.o. nie prowadzi działalności oświatowej.

Radny W. Majewski pytał o koszt inwestycji.

Wójt Gminy poinformował, że projekt zakładał koszty w wysokości 10 mln zł, ale ostateczny koszt jest Gminie nieznany.

Radny M. Przybylski stwierdził, że koszt rozbudowy szkoły przy ul. Poziomkowej, którą proponował Wójt miał wynosić ok. 2,5 mln zł. Pierwsze przymiarki do budowy nowego obiektu zakładały koszt wybudowania na poziomie ok. 8 mln zł, a gdy pojawiła się idea partnerstwa publiczno – prywatnego to koszt to w zasadzie suma rat wynikających z umowy dzierżawy. Radny pytał w jaki sposób wyglądał wybór partnera prywatnego.

A. Serafin poinformowała, że wyboru dokonano w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, który został ogłoszony w 11.2013 r. z terminem składania ofert do 9.01.2014 r. Dnia 14.01.2014 r. odbyła się część jawna, następnie odbyła się część niejawna i w rezultacie został wyłoniony nabywca. Do przetargu wpłynęła tylko jedna oferta.

Wójt Gminy podkreślił, że rozmowy w sprawie tego przedsięwzięcia toczyły się z kilkoma oferentami, tj. z firmami Warbud i Nickel. Każdy z tych oferentów oczekiwał poręczenia Gminy dla realizacji inwestycji, na co Gmina nie mogła się zgodzić z przyczyn budżetowych. Poręczenie miałoby negatywny wymiar finansowy, porównywalny z kredytem.

Radny M. Przybylski pytał czy pozycja Gminy w negocjacjach z prywatnym partnerem nie była osłabiona z powodu ówczesnego znaczącego zadłużenia Gminy i przekroczenia tzw. progu ostrożnościowego. Ostatecznie był jeden partner, który zaproponował nienajlepsze warunki. Obecnie Gmina jest częściowo oddłużona i byłoby ją stać na kredyt. Obecnie sytuacja negocjacyjna Gmina byłaby korzystniejsza.

A. Serafin podkreśliła, że nie było negocjacji dotyczących wysokości raty (czynszu) z tytułu umowy dzierżawy.

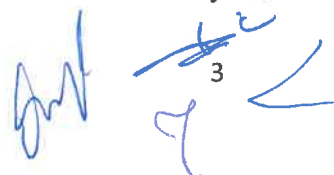
Wójt Gminy stwierdził, że w tamtym czasie były nawet osoby twierdzące, że Gminie groził zarząd komisaryczny. Informacje o tym, że zadłużenie Gminy przekracza 60% pojawiły się po tym, jak rozpoczęto przygotowania do przetargu. Podczas rozmów z oferentami nigdy nie została poruszona kwestia zadłużenia Gminy, nikt się nie powoływał na argumenty tego rodzaju.

Radny J. Ankiewicz pytał czy ta umowa dzierżawy była konsultowana z RIO.

Wójt poinformował, że umowa była konsultowana z RIO oraz, że umowa ta została już poddana jednej kompleksowej kontroli RIO jaka miała miejsce w Urzędzie Gminy.

Przewodniczący G. Łukszo stwierdził, że z jego obliczeń wynika, że koszty Filii to ok. 21 mln zł i pytał czy nie można było zrealizować tego przedsięwzięcia taniej.

Wójt podkreślił, że on oraz urzędnicy uważają, że zastosowane w przypadku Filii rozwiązanie jest korzystne dla Gminy i było korzystne w 2014 r. kiedy



3

miała miejsce jego realizacja. To nie zostało zrobione za 21 mln zł i w tym przedsięwzięciu nie ma nic, co byłoby niezgodne z prawem. Jednocześnie nie zadaje się pytań, w tym na posiedzeniu tej Komisji jaka została wniesiona dotychczas suma opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości. To przedsięwzięcie zostało zrealizowane w ramach kontraktu na działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem VAT.

Radny M. Przybylski podkreślił, że takie pytania jak radny G. Łukszo zadają radnym mieszkańcy.

Przewodniczący G. Łukszo stwierdził, że jego wątpliwości wynikają z prostego rachunku matematycznego, iż skoro Gmina płaci rocznie czynsz w wysokości 1,4 mln zł, to za okres 15 lat koszty wyniosą ok. 21 mln.

Od 2 lat toczy się dyskusja na ten temat i mieszkańcy pytają o 21 mln zł. To jest kontrakt, a nie inwestycja, której koszt miałby wynieść 21 mln zł.

Radny M. Przybylski stwierdził, że przyczyną do kontroli przez Komisję Rewizyjną przedsięwzięcia realizacji Filii jest wybór przyszłej formy finansowania inwestycji oświatowych na terenie gminy, w szczególności w Złotnikach i w Gołęczewie. Komisja Rewizyjna jednogłośnie podjęła decyzję o kontroli inwestycji zrealizowanej w 2014 r., zaś radny J. Ankiewicz zaproponował inwestycję kubaturową, a radny M. Przybylski wnioskował, aby była to Filia. Celem kontroli nie była publiczna analiza zapisów umów, ponieważ na ten temat radni pisali już sporo, ani też analiza wyboru lokalizacji tylko analiza sposobu finansowania inwestycji. Komisja chciała ustalić jakie koszty poniósł dotychczas właściciel budynku i jakie musiałaby ponieść Gmina, gdyby to ona była właścicielem obiektu.

A. Serafin poinformowała, że umowa o oddanie działki gruntu nr 217/12 w użytkowanie wieczyste zaczęła obowiązywać od 02.2014 r. Koszty MHA Invest Sp. z o.o. to:

- pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego: 146 000 zł netto,
- opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego: 29 340 zł netto,
- podatek od nieruchomości: 36 396 zł,
- koszt projektu: 95 000 zł netto.

Następnie A. Serafin scharakteryzowała koszty utrzymania budynku jakie zobowiązany jest ponieść właściciel, tj. koszty ubezpieczenia, remontu, serwisu i konserwacji urządzeń oraz malowania; w umowie dzierżawy zostało zastrzeżone, iż po upływie 5 lat budynek zostanie kompleksowo odmalowany wewnątrz i na zewnątrz.

Radny J. Ankiewicz pytał o koszty malowania.

A. Serafin poinformowała, że rzeczoznawca majątkowy oszacował koszty malowania na 5 lat w wysokości 200 000 zł.

Przewodniczący G. Łukszo pytał o meble i wyposażenie budynku Filii.

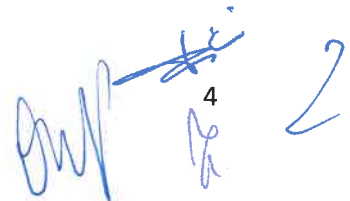
Wójt Gminy stwierdził, że meble zostały zakupione przez Gminę. Całe ruchome wyposażenie budynku stanowi własność Gminy.

A. Serafin poinformowała, że wszystkie koszty właściciela poza pierwszą opłatą, opłatą roczną oraz kosztem projektu Gmina musiałaby ponosić jako właściciel. MHA Invest Sp. z o.o. ponosi koszty utrzymania całej nieruchomości, w tym parkingu. Rzeczoznawca majątkowy w swoich obliczeniach – symulacji pokazał koszty w ujęciu rocznym, tj.:

- malowanie: 40 000 zł,
- konserwacje, przeglądy, naprawy: 60 000 zł,
- opłata roczna z tyt. użytkowania wieczystego: 30 000 zł,
- podatek od nieruchomości: 37 000 zł,
- ubezpieczenie: 2 800 zł.

Radny M. Przybylski pytał czy takie koszty musiałaby ponosić Gmina, gdyby była właścicielem budynku.

A. Serafin zaznaczyła, że Gmina nie ponosiłaby kosztów podatku oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.



Radny M. Przybylski stwierdził, że w takim razie średnie roczne koszty Gminy jako właściciela wynoszą ok. 170 000 zł rocznie, ale trzeba je odnieść do powierzchni budynku.

A. Serafin na pytanie radnego M. Przybylskiego o powierzchnię budynku zaznaczyła, że nie ma jednej obowiązującej metody obliczania powierzchni obiektów kubaturowych i w tej kwestii stosowanych jest kilka metod, które różnią się od siebie m.in. kwestią zaliczania do powierzchni użytkowej powierzchni komunikacji. Powierzchnia całkowita budynku Filii jest podawana jako 2 270 m², zaś powierzchnia użytkowa na 1 581 m².

Wójt stwierdził, że na jednym z posiedzeń Komisji Rady Gminy podał jako koszt funkcjonowania budynku Gimnazjum kwotę ok. 300 000 zł rocznie i jest to proporcjonalne porównując z budynkiem Filii. Te analizy należy potraktować jako fragment dyskusji nad programem finansowania bazy oświatowej w przyszłości. Koszty są uzależnione w dużym stopniu od oczekiwań Gminy, jeżeli będą one szerokie to wówczas koszty będą wysokie. Wszystko zależy od tego jak strony sprecyzują swoje oczekiwania w umowie. Nad każdym elementem umowy dzierżawy toczyły się dyskusje i było to w dużym stopniu uzależnione od wymagań Gminy. Analiza wynagrodzenia wynikającego z umowy musi mieć miejsce w odniesieniu do wymagań i obowiązków stron zawartych w tej umowie.

Radny W. Majewski stwierdził, że Gmina koszty utrzymania budynku miałyby nie 170 000 zł, ale ok. 100 000 zł.

Wójt Gminy zaznaczył, że partner prywatny angażując się w takie przedsięwzięcie podejmuje szereg ryzyk o różnym charakterze, m.in. ryzyko pozyskania środków na inwestycje, ryzyko zmiany przepisów prawa (np. wprowadzenie podatku katastralnego), ryzyko zmiany waluty, ryzyko inflacyjne czy ryzyko polityczne.

Radny M. Przybylski pytał czy w umowie dzierżawy jest zawarta możliwość przekształcenie budynku i wykorzystania go na inny cel, bądź odstąpienia od umowy.


A. Serafin poinformowała, że umowa została zawarta na okres 15 lat i nie można od niej odstąpić wcześniej, ale istnieje możliwość zmiany funkcji budynku za zgodą wydzierżawiającego. Konieczność zgody wydzierżawiającego wynika z faktu, aby nowa działalność nie wpływała negatywnie na koszty zużycia i amortyzacji budynku.

Radny M. Przybylski pytał czy były problemy z eksploatacją budynku Filii, czy budynek ma jakieś mankamenty.

Wójt podkreślił, że rodzice obserwują budynek Filii i mają do tego prawo, ponieważ w tym budynku uczą się ich dzieci. Odbyły się spotkania z MHA Invest Sp. z o.o. i Gmina Suchy Las będzie modernizowała wentylację, ponieważ występuje problem techniczny z wentylacją. Po stwierdzeniu przyczyny tego problemu, Gmina wystąpi do wydzierżawiającego o jego usunięcie. Poza wentylacją był problem z „zaczopowaniem” kanalizacji na wysokości holu. Koszty udrożnienia częściowo poniosła Gmina, ponieważ powodem niedrożności było wyrzucone śniadanie do kanalizacji, które zaczęło się na nieprawidłowym połączeniu rur. Były także drobne usterki z windą czy klamkami w drzwiach, które były spowodowane przez uczniów.

Radny M. Przybylski pytał czy Urząd Gminy przygotowuje analizy związane z planowaną reformą oświaty i odejściem ze szkoły jednego rocznika oraz planowaną budową szkoły w Złotnikach. Czy wobec tych zmieniających się warunków budynek Filii będzie potrzebny.

Wójt Gminy stwierdził, że poziom niepewności związany z zapowiadaną przez rząd reformą oświaty jest nadal bardzo wysoki. Pojawiły się nawet zapowiedzi o przesunięciu w czasie wejścia w życie tej reformy. W projekcie budżetu na 2017 r. będą ujęte kwoty związane z wdrożeniem w Gminie reformy oświaty. Na początku listopada Wójt planuje spotkanie z dyrektorami szkół, na którym będzie omawiana reforma oświaty, w tym kwestie demograficzne i wykorzystania budynków. Filia będzie wykorzystywana tak jak założono na cele oświatowe. W dalszym ciągu mają do Filii uczęszczać roczniki 1 – 3.


5
2

Następnie Wójt przedstawił w jaki sposób może wyglądać sytuacja z uczniami w Biedrusku, Gołęczewie i Złotnikach wskazując, że ważnym element w planowaniu przyszłej bazy oświatowej powinny być ewentualne przyrosty demograficzne dzieci związane z uruchamianiem na terenie gminy nowych terenów osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza w Złotnikach. Wójt stwierdził, że takiego efektu deweloperskiego nie będzie w Gołęczewie.

Radny M. Przybylski zastanawiał się czy w związku z reformą oświaty nie ma zagrożenia, że z czasem będą na terenie gminy dwie szkoły niezapełnione przez dzieci, tj. planowana nowa szkoła w Gołęczewie oraz szkoła w Chłudowie.

Wójt Gminy stwierdził, że do szkoły w Chłudowie uczęszczają także dzieci z Wargowa, z gminy Oborniki. W Gołęczewie działa stowarzyszenie na rzecz budowy nowej szkoły. To stowarzyszenie chciałoby, aby powstała szkoła 1 – 8, ale Urząd jest zdania, że powinna to być szkoła 1 – 3 lub ewentualnie 1 – 4. Budynek obecnej szkoły w Gołęczewie jest mocno przestarzały, ale tylko pozostawienie przedszkola gwarantuje późniejszy nabór do szkoły. Oddzielne przedszkole powoduje, że szkoła byłaby zbyt duża. Budynek w Gołęczewie nie spełnia norm dla budynków oświatowych. Budynek ten będzie można sprzedać na mieszkania komercyjne i być może uda się pozyskać ok. 40% kosztów budowy szkoły z tej sprzedaży. Powstałby wówczas zespół szkolno – przedszkolny.

Radny J. Ankiewicz zaznaczył, że z jego obserwacji związanych z działalnością zawodową wynika, że planowane są na terenie gminy nowe przedsięwzięcia deweloperskie, które skutkować będą nowymi osiedlami mieszkaniowymi. Ponadto, Gmina planuje uchwalić miejscowy plan dla rejonu ul. Sprzecznej w Suchym Lesie i zbyć te tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las z dnia 3.10.2017 r.

Radny M. Przybylski przypomniał pismo wójta z dnia. 22.05.2017 r. (nr sprawy: ZP.3041.1.2017) w sprawie przekazania informacji dot. budowy szkoły podstawowej przy ul. Konwaliowej w Suchym Lesie. Pismo zawiera symulacje finansowe oraz prawne możliwości przeprowadzenia przez gminę Suchy Las wspólnego przedsięwzięcia z podmiotem prywatnym w zakresie budowy i utrzymania budynku szkoły w Suchym Lesie wraz z boiskiem sportowym i infrastrukturą towarzyszącą (na dzień 28.05.2013 r.). Analiza prawna zawiera 3 warianty:

- 1) partnerstwo publiczno-prywatne, umowa o koncesji;
- 2) model oparty o spółkę celową;
- 3) model oparty o umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i umowę dzierżawy/ najmu wybudowanych obiektów.

Radny M. Przybylski poinformował, że w ocenie opiniujących modelem najkorzystniejszym jest model nr 3

Radny W. Majewski zapytał o koszty wariantu nr 3.

Przewodniczący G. Łukszo odpowiedział, że analiza finansowa zawiera porównanie kosztów najmu oraz dzierżawy budynku przy dwóch stawkach czynszu, tj. 45 zł/ m. kw. oraz 50 zł/m. kw.

Ostateczne kwoty zostały określone w WPF, z którego wynikają obciążenia BRUTTO w poszczególnych latach dla budżetu gminy Suchy Las jak w tabeli (kolumna 4):

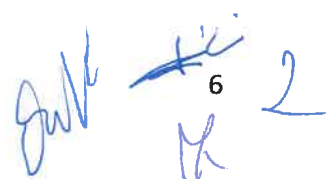


Tabela 1. Obciążenie w poszczególnych latach dla budżetu gminy Suchy Las

L.p.	Rok	Kredyt bankowy*	Partnerstwo publiczno - prywatne	Różnica
1	2	3	4	5
1.	2014	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
2.	2015	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
3.	2016	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
4.	2017	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
5.	2018	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
6.	2019	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
7.	2020	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
8.	2021	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
9.	2022	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
10.	2023	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
11.	2024	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
12.	2025	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
13.	2026	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
14.	2027	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
15.	2029	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
Razem		12 575 904,94 zł	26 355 000,00 zł	13 779 095,06 zł

* Stan na 2013-02-04

Kwota kredytu - 10.000.000 zł

Oprocentowanie roczne - 4,74%

Liczba rat - 120 (10 lat)

Płatne co ile miesięcy - 1

Suma kapitału - 1.000.000 zł

Suma odsetek - 2.575.904,94 zł

Przewodniczący G. Łukszo wyjaśnił, że kolumna 3 w celu porównawczym w Tabeli 1 zawiera wyliczenie rat kredytu na tę inwestycję w kwocie 10.000.000 zł na okres 10 lat jednego z większych banków na dzień 4.02.2013 r.

Radny M. Przybylski przypomniał jednak, że wzięcie kredytu nie było wtedy możliwe, gdyż gmina była zadłużona powyżej tzw. progu ostrożnościowego. Tak więc, chcąc tę inwestycję realizować gmina musiała szukać innych niekonwencjonalnych sposobów na jej sfinansowanie. Radny przypomniał też, że inwestycja ta wzbudzała kontrowersję zarówno w odniesieniu do kosztów jak i lokalizacji. Radny przedstawił kalendarium wydarzeń w tej sprawie:

26 kwietnia 2012 r.

Wójt przedstawił projekt uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie”. W załączeniu do tej uchwały przedłożył 2 warianty: 1. Rozbudowa szkoły (koszt – 2.706.000 zł) oraz 2. Budowa nowej szkoły (koszt – 8.160.000 zł). Z przyczyn ekonomicznych wójt Grzegorz Wojtera opowiedział się wtedy za wariantem rozbudowy szkoły. Na wniosek przewodniczącego Komisji Finansowo – Budżetowej A. Rakowskiego, przesunięto dyskusję oraz decyzję na kolejną sesję Rady Gminy Suchy Las.

31 maja 2012 r.

gnul
7
L

Na wniosek radnego G. Rewersa nastąpiło ponowne wyłączenie uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie” z porządku obrad sesji Rady Gminy Suchy Las.

5 lipca 2012 r.

Projekt uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie” jest procedowany. Po stosunkowo burzliwej dyskusji podczas sesji Rady Gminy Suchy Las koncepcja rozbudowywania istniejącej szkoły została odrzucona. Za rozbudowę istniejącej szkoły głosowali jedynie: G. Gronowska, K. Niewczas, A. Małek, K. Pilas oraz P. Tyrka.

W zaistniałej sytuacji, bezpośrednio po głosowaniu wójt Grzegorz Wojtera zgłosił wcześniej przygotowany alternatywny projekt, ale już budowy szkoły z budżetem 8.200.000 zł. Po dyskusji zarządzono głosowanie, w wyniku którego budowę nowej szkoły poparło 9 radnych: D. Wilk, U. Cwiertnia, R. Tasarz, W. Korytowski, S. Wróbel, A. Rakowski, T. Mikołajczak, J. Ankiewicz, I. Zeiske.

7 sierpnia 2012 r.

Zarząd Osiedla Złotniki - Osiedle akceptuje treść pisma przedstawionego przez przewodniczącego Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI – OSIEDLE M. Przybylskiego do Wójta Gminy Suchy Las z prośbą o przeprowadzenie konsultacji społecznych w sprawie lokalizacji nowej szkoły podstawowej na terenie Gminy Suchy Las. Jednocześnie Zarząd Osiedla postanawia zainteresować pomysłem utworzenia nowej szkoły na terenie Złotnik inne jednostki pomocnicze oraz radnych Gminy Suchy Las.

5 września 2012 r.

Przewodniczący Zarządu Osiedla kieruje pismo do Dyrekcji Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie celem uzyskania informacji:

1. Ilu uczniów wg stanu na 1.09.2012 r. uczęszcza do SP w Suchym Lesie z miejscowości Złotniki?
2. Ilu uczniów wg stanu na 1.09.2012 r. podlega obowiązkowi szkolnemu z miejscowości Złotniki?

W odpowiedzi Dyrekcja SP w Suchym Lesie informuje, że do Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie uczęszcza 196 uczniów, a poza obwodem szkoły uczy się 93 uczniów.

27 września 2012 r.

Zarząd Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwo Złotniki Wieś składają wspólny wniosek do Wójta Gminy Suchy Las z prośbą o przeprowadzenie konsultacji społecznych w kwestii lokalizacji planowanej nowej szkoły podstawowej.

18 października 2012 r.

Z inicjatywy Przewodniczącego Rady Gminy Suchy Las - Jarosława Ankiewicza pismo otrzymują wszyscy Radni, przewodniczący oraz sołtysi jednostek pomocniczych. Lokalizacja nowej szkoły w Złotnikach zyskuje życzliwą przychylność wielu Radnych.

22 października 2012 r.

8



Komisja Oświaty, Kultury i Sportu debatuje nad wnioskiem Zarządu Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwa Złotniki Wieś w kontekście utworzenia nowych obwodów szkolnych. W posiedzeniu Komisji uczestniczą między innymi przedstawiciele wnioskodawców: Michał Przybylski - przewodniczący Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE oraz Ryszard Janasik – sołtys jednostki ZŁOTNIKI WIEŚ. Oprócz kwestii obwodów szkolnych dyskutowana jest też sprawa lokalizacji nowej szkoły. W toku dyskusji ujawniają się zwolennicy usytuowania szkoły w Suchym Lesie oraz w Złotnikach. Lokalizację szkoły w Złotnikach popierają jednoznacznie: radny Tomasz Mikołajczak, przewodniczący Komisji Krzysztof Pilas oraz radny Stanisław Wróbel. Po długiej i burzliwej dyskusji, Komisja postanawia pozostawić dotychczasowe granice obwodów szkolnych do czasu rozstrzygnięcia lokalizacji przyszłej szkoły oraz wprowadzenia planowanych zmian w prawie oświatowym w tym zakresie.

12 listopada 2012 r.

Komisja Oświaty, Kultury i Sportu debatuje nad lokalizacją przyszłej szkoły. W posiedzeniu Komisji uczestniczą między innymi przedstawiciele wnioskodawców: Michał Przybylski - przewodniczący Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE, który przedstawia komisji w imieniu wnioskodawców argumenty na rzecz szkoły w Złotnikach oraz Grzegorz Słowiński - członek Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE. Za utworzeniem szkoły w Złotnikach opowiada się w swoim wystąpieniu przewodnicząca Zarządu OSIEDLA - GRZYBOWEGO p. Małgorzata Salwa-Haibach. Po burzliwej dyskusji i wysłuchaniu różnych stanowisk w przedmiotowej sprawie Komisja pozytywnie opiniuje koncepcję utworzenia nowej szkoły na terenie Złotnik (5 głosów za, 2 głosy wstrzymujące się, głosów przeciwnych - brak). Za lokalizacją szkoły w Złotnikach głosują: Krzysztof Pilas - przewodniczący Komisji, Anna Małek, Tomasz Mikołajczak, Grażyna Gronowska, Stanisław Wróbel. Wstrzymały się od głosu radne: Urszula Ćwiertnia oraz Izabela Zeiske.

16 listopada 2012 r.

Zarząd Osiedla otrzymuje pismo negatywnie odpowiadające na wniosek Zarządu Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwa Złotniki Wieś w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych w kwestii lokalizacji planowanej nowej szkoły podstawowej.

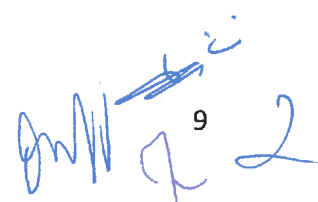
29 listopada 2012 r.

Podczas listopadowej sesji Rady Gminy Suchy Las - 29.11.2012 r. odbyło się głosowanie nad projektem oświadczenia dotyczącego lokalizacji nowej filialnej szkoły podstawowej. Radni stosunkiem głosów 4 do 8 przy 3 głosach wstrzymujących się nie wyrazili zgody na lokalizację szkoły w Złotnikach.

Za lokalizacją szkoły w Złotnikach głosowali:

1. Tomasz Mikołajczak - radny niezależny
2. Krzysztof Pilas - Klub Radnych Niezależnych (Przewodniczący Komisji Oświaty)
3. Katarzyna Niewczas - Klub Radnych Niezależnych
4. Paweł Tyrka - Klub Radnych Niezależnych

Wstrzymali się od głosu:

 9 2

1. Anna Małek - Klub Zgoda i Rozwój
2. Stanisław Wróbel - Klub Zgoda i Rozwój
3. Grażyna Gronowska - Klub Zgoda i Rozwój

Za lokalizacją szkoły w Suchym Lesie głosowali:

1. Andrzej Rakowski - Klub Zgoda i Rozwój
2. Jarosław Ankiewicz - Klub Zgoda i Rozwój
3. Ryszard Tasarz - Klub Zgoda i Rozwój
4. Wojciech Korytowski - Klub Zgoda i Rozwój
5. Izbela Zeiske - Klub Zgoda i Rozwój
6. Danuta Wilk - Klub Zgoda i Rozwój
7. Urszula Ćwiertnia - Klub Zgoda i Rozwój
8. Grzegorz Rewers - Klub Zgoda i Rozwój

Radny M. Przybylski podkreślił też, że przesądzającą wypowiedź w tej sprawie przedstawił wójt Grzegorz Wojtera, który podczas sesji 29.11.2012 r. przed dyskusją na ten temat powiedział:

„Na wstępie chciałbym przekazać informację, która może w tej dyskusji być dla Państwa istotna, jednakże nie zamyka ona tej dyskusji i dalszego analizowania innych możliwości. Na dzień dzisiejszy nie ma dobrych informacji ustnych przekazanych przez przedstawicieli firmy SKANSKA – właściciela terenu przy ulicy Łagiewnickiej. Członek Zarządu firmy SKANSKA poinformował, że firma SKANSKA sprzedaje teren na korzystnych zasadach tylko i wyłącznie w całości. Firma SKANSKA nie przewiduje na dzień dzisiejszy podziału tego terenu. Teren ten to troszeczkę więcej niż 10 ha. Taką informację Państwu przedkładam i pozostawiam do rozpatrzenia. Jest to informacja przekazana w dniu dzisiejszym. Niestety nie mam tego na piśmie. Niezależnie od decyzji, którą Państwo podejmiecie po przekazaniu tej informacji, możemy jeszcze wystąpić o pisemne potwierdzenie tej informacji, jednakże jest ona wiarygodna.”

Wypowiedź świadczy o tym, że nie przeprowadzono rzeczowych i profesjonalnych negocjacji z firmą SKANSKA celem pozyskania terenu pod inwestycje oświatowe. Późniejszy przebieg wydarzeń świadczy, że teren ten został jednak podzielony na 2 części i nabywca nie musiał kupować całego terenu. W ocenie radnego M. Przybylskiego decyzja o lokalizacji szkoły w Suchym Lesie miała charakter mało merytoryczny.

Komisja Rewizyjna:

1. Grzegorz Łukasz – przewodniczący
2. Jarosław Ankiewicz
3. Maciej Jankowiak
4. Włodzimierz Majewski
5. Michał Przybylski

Kierownik kontrolowanego podmiotu:

1. Grzegorz Wojtera.....

*Odmawiam podpisania protokołu
obejmującego porównania 25.10.2016
oraz 3.11.2012r.*